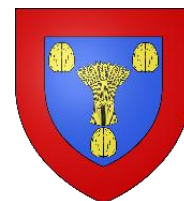


# COMMUNE DE NOUSSEVILLER-SAINT-NABOR

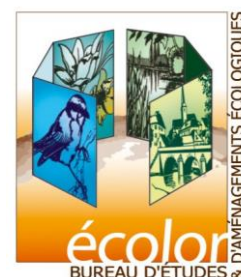


## PLAN LOCAL D'URBANISME



## D - REGLEMENT ECRIT

Version Décembre 2023



# SOMMAIRE

Pages

## **I - DISPOSITIONS GENERALES**

<b>Article 1.</b> Champ d'application territorial du plan	3
<b>Article 2.</b> Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
<b>Article 3.</b> Division du territoire en zones	6
<b>Article 4.</b> Lexique	7
<b>Article 5.</b> Liste des occupations et utilisations du sol	10

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Dispositions applicables à la zone U	13
Dispositions applicables à la zone UX	20

## **III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Dispositions applicables à la zone IAU	25
--	----

## **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Dispositions applicables à la zone A	32
--------------------------------------	----

## **V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dispositions applicables à la zone N	38
--------------------------------------	----

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de NOUSSEVILLER-SAINT-NABOR délimité sur les plans de règlement graphique.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

### **2.1 Les servitudes d'utilité publique**

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

### **2.2 Emplacements réservés**

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés. Lesdits emplacements réservés figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se trouve sur le plan de zonage.

### **2.3 Périmètres particuliers**

#### ***Périmètre de préemption urbain***

En application de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme, et par délibération du Conseil Municipal est institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la commune.

### **2.4 Application du règlement aux constructions existantes**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui rendent la construction plus conforme à ces dispositions.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## 2.5 Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

## 2.6 Dérogations

En application de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder de dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et de Maire ou du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
3. La mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## 2.7 Disposition en U en AU

Il ne sera pas fait application du R 151-21 du Code de l'Urbanisme, en zone U et AU, l'analyse sera faite lot par lot et non sur le périmètre complet de la zone ou du secteur.

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme mentionne que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme de la commune de Willerwald, s'oppose à l'application de l'alinéa 3 de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, des règles édictées par le plan local d'urbanisme, s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

Cette opposition s'applique à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme.

## **2.8 La prévention des risques et aléas**

### ***Le risque canalisation de transport de gaz***

La commune est concernée par la traversée d'une canalisation de gaz.

### ***L'aléa retrait-gonflement des argiles***

Le ban communal de Nousseviller-Saint-Nabor est concerné par un niveau moyen de cet aléa. La cartographie est présentée dans le rapport de présentation du P.L.U.

Les règles édictées dans le guide de recommandation relatif au retrait-gonflement des argiles devront être prises en compte (guide en annexe du PLU). Il pourra être complété par les fascicules de l'Institut Français des Sciences et Technologies des Transports et des Réseaux (IFSTAR) disponibles sur le site de la Préfecture.

### ***L'aléa sismique***

La commune est en zone de sismicité très faible. Aucune disposition particulière n'est à mettre en oeuvre.

### ***Le risque radon***

Conformément à l'article D1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon **suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :**

En zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

## **2.9 Continuités écologiques**

La bonne prise en compte de la conservation, de la restauration et de la création des continuités écologiques dans les documents de planification est régit par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme et également par les articles R 371-20-II et R 371-20-I du Code de l'Environnement.

Le règlement peut identifier et localiser des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le SDAGE impose de rendre inconstructible une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

## **2.10 Eléments de patrimoine à préserver**

Selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

## **2.11 Zonage d'eaux pluviales**

En cas d'existence d'un zonage d'eaux pluviales, les constructions devront respectées les prescriptions édictées dans le zonage d'eaux pluviales.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

### **I - LES ZONES URBAINES "zones U"**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

#### **LA ZONE U**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

#### **LA ZONE UX**

Il s'agit d'une Zone Urbaine destinée essentiellement aux activités économiques.

### **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### **LA ZONE I AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.



## ARTICLE 4 - LEXIQUE

### **Accès**

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exerce les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction existante ou à édifier.

### **Acrotère**

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Bâti en ordre continu**

Le bâti en ordre continu est défini à partir d'une séquence de 3 constructions implantées de limite à limite séparative et alignées en façade sur rue.

### **Carport**

Abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Construction en première ligne**

C'est le premier bâtiment qui sera implanté sur l'unité foncière. Lorsque l'unité foncière est déjà bâtie, et que le bâtiment existant respecte les dispositions de « première construction » du règlement, la nouvelle construction sera considérée comme « autre construction ». Dans le cas contraire, la nouvelle construction devra respecter les dispositions de la « première construction ».

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

**Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale

**Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## ARTICLE 5 – LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

**1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

**La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment **les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.**

**La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**2. La destination de construction « habitation »** prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.**

**La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées

- **au logement principal, secondaire ou occasionnel** des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

- **les maisons individuelles et les immeubles collectifs.**

**La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées

- **à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.** Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**3. La destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **7 sous-destinations** suivantes

- **artisanat et commerce de détail**

les **constructions commerciales** destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les **constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.**

- **restauration**

les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **commerce de gros,**

les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **cinéma,** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

- **hôtels,**

- **autres hébergements touristique,**

les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

**4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »** comprend les 7 sous-destinations suivantes :

- **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,**

les constructions destinées à assurer une mission de service public.

**- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**

les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,**

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**- salles d'art et de spectacles,**

les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**- équipements sportifs,**

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

**- lieux de culte,**

**- autres équipements recevant du public.**

les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**5. La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »** comprend les 5 sous-destinations suivantes :

**Industrie,**

les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**Entrepôt,**

les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**Bureau,**

les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

**Centre de congrès et d'exposition.**

les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Cuisine dédiée à la vente en ligne.**

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

# CHAPITRE I

## LA ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part aux centres urbains de la commune, et d'autre part aux zones d'extension récentes à dominante d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U correspondant au centre ancien et aux extensions plus récentes de Nousseviller-Saint-Nabor. Il est caractérisé par une forte densité avec une urbanisation continue.

### La zone U est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa modéré du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa très faible de sismicité.

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble des constructions de la commune.

## ARTICLE U1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

**Sont interdits** dans l'ensemble de la zone U les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière », sauf dans les cas visés à l'article U2)
- Dans la destination de construction « **commerce et activités des service** »,
  - . La sous destination « commerce de gros »,
- Dans la destination de constructions « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
  - . La sous destination de constructions « industrie » (sauf dans les cas visés à l'article U2),
  - . La sous destination de construction « d'entrepôt » sauf dans les cas visés à l'article U2)
  - . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

## ARTICLE U2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans l'ensemble de la zone U :**

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- dans la destination de constructions « exploitation agricole », les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'opposabilité du PLU.
- Dans la destination « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
  - **la sous destination « industrie »** : les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
  - . **La sous destination de construction «d'entrepôt»** pour des constructions ayant une emprise au sol maximale de 200m<sup>2</sup>

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### **Dans l'ensemble de la zone U**

. Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, celle-ci est autorisée sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- d'avoir l'autorisation de surplomb du domaine public.

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

#### **Dans les secteurs construits en ordre continu**

La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

**Dans le cas d'une parcelle située en angle de rue**, la future construction principale devra être implantée sur au moins un des alignements des constructions voisines les plus proches.

#### **Dans les secteurs construits en ordre discontinu**

**Si aucune indication n'apparaît sur le plan de règlement graphique**, la façade sur rue de la construction principale devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum de l'emprise** des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les chemins piétonniers.

Les constructions principales de seconde ligne sont autorisées pour permettre des opérations de densification en cœurs d'îlots, à condition qu'une distance minimale de 10 mètres soit respectée entre la façade arrière de la construction implantée en première ligne et la façade avant de la construction implantée en seconde ligne.

En cas d'impossibilité techniques (par exemple : passage de réseau sur la parcelle, ...), une implantation différente peut être envisagée au cas par cas.

#### **Constructions annexes**

Les annexes ne pourront s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale excepté pour le carport qui est autorisé à l'avant de la façade sur rue de la construction, uniquement à l'alignement.

### II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.



### **Dans les secteurs construits en ordre continu**

Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement (limite entre domaine public et parcelle privée), la façade sur rue des constructions principales sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie (excepté pour les propriétés d'une largeur de façade supérieure à 10 mètres pour lesquelles cette règle ne s'applique pas).

Au-delà de cette profondeur de 10 mètres :

- les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 20m<sup>2</sup> doivent être édifiées soit en limite séparative soit en recul minimal de 1 mètre de cette limite.
- les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 20m<sup>2</sup> doivent être édifiées soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

### **Dans les secteurs construits en ordre discontinu**

A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement au niveau de la façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### **Pour les constructions annexes :**

A moins que la construction annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

### **II.1.3. Hauteur maximale**

#### **Dans l'ensemble de la zone U :**

- . Les règles de hauteur ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.
- . Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.  
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- . En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.
- . Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres à l'égout de toiture ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère.
- . Pour les extensions des bâtiments agricoles, la hauteur maximale hors tout ne doit pas dépasser la hauteur existante.

### **Dans les secteurs construits en ordre continu**

Le niveau de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel, devra se situer dans la bande formée par les égouts de toiture (ou sommet des acrotères) des constructions voisines les plus proches.

### **Dans les secteurs construits en ordre discontinu**

La hauteur maximale des **constructions principales** est fixée à :

- 10 mètres au faitage
- 7 mètres à l'acrotère.
- 7 mètres à l'égout de toiture ou au brisis en cas de toiture à la mansard.

## **ARTICLE U4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Prescriptions générales**

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique :

- Pour les éléments de paysage repérés au plan ★ :
  - . la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
  - . tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

### **Dans les secteurs construits en ordre continu et ordre discontinu**

Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés bruts.

#### **Clôtures**

##### En limite séparative

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 mètres

##### En limite du domaine public

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres.

Les matériaux utilisés seront qualitatifs et s'intégreront dans le paysage environnant.

#### **Aspect extérieur**

Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Les bardages métalliques sont interdits pour les constructions d'entrepôts

## ARTICLE U5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Les surfaces libres de toutes constructions** seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

## ARTICLE U6 – STATIONNEMENT

### Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

### Stationnement de véhicules électriques et non motorisés (vélo, ...)

Dans les immeubles collectifs habitation (constructions nouvelles), un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé sera réalisé. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il devra être dimensionné à raison d'un vélo par logement au minimum avec un ratio minimal de 0,75 m<sup>2</sup> de surface de local par vélo.

### Règles en ordre discontinu

#### - Constructions à usage de logement

##### Habitation

Maison individuelle	2 emplacements hors garage (en façade sur rue)
Logement	2 emplacements en façade sur rue

#### - Hôtel

1 emplacement par chambre

#### - Restaurant

1 emplacement pour 10m<sup>2</sup> de salle

#### - Commerce supérieur à 100m<sup>2</sup>

##### de surface de vente

1 emplacement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### - Bureaux

1 emplacement pour 15m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### - Maison de retraite

1 emplacement pour 5 lits

#### - Artisanat

1 emplacement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### - Atelier automobile

1 emplacement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

## SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE U7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### **-Voirie**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

## **ARTICLE U 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **- Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **- Gestion des eaux pluviales**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) à la parcelle est encouragée pour les nouvelles constructions.

**Se référer au zonage d'eaux pluviales de la CAFPF**

## CHAPITRE II LA ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales.

**La zone UX est concernée par :**

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa modéré du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa très faible de sismicité.

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UX1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

**Sont interdits** dans l'ensemble de la zone UX les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »
- Dans la destination de construction « habitation » la sous-destination « hébergement »

#### ARTICLE UX2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**- Dans la destination de construction « habitation »**

- **Le logement** à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité ou en extension du bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité.

**- les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UX3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

**Si aucune indication n'apparaît sur le plan de règlement graphique**, la façade sur rue de la construction principale devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum de l'emprise** des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les chemins piétonniers.

#### II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

. A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement au niveau de la façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres

#### II.1.3. Hauteur maximale

. Les règles de hauteur ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

. Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

. En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.

. La hauteur maximale des **constructions** est fixée à 12 mètres hors tout

### ARTICLE UX4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **Aspect extérieur**

Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés bruts.

#### Les aires de stockage

Les aires de stockage de matériaux laissés à l'air libre ne doivent pas être visibles ni depuis les voies de circulation publiques, ni depuis les proches habitations existantes.

### **ARTICLE UX5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Les surfaces libres de toutes constructions** seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

### **ARTICLE UX6 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UX7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **-Voirie**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements

envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

## **ARTICLE UX 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **- Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **- Gestion des eaux pluviales**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) à la parcelle est encouragée pour les nouvelles constructions.

**Se référer au zonage d'eaux pluviales de la CAFPF**



## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE I

## LA ZONE IAU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (petit artisanat, bureaux, ...), et aux équipements collectifs.

#### La zone IAU est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa modéré du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa très faible de sismicité.

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble des constructions de la commune.

### ARTICLE IAU1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

**Sont interdits** dans l'ensemble de la zone IAU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »
- Dans la destination de construction « **commerce et activités des service** »,
  - . La sous destination « commerce de gros »,
- Dans la destination de constructions « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
  - . La sous destination de constructions « industrie » (sauf dans les cas visés à l'article IAU2),
  - . La sous destination de construction « d'entrepôt » sauf dans les cas visés à l'article IAU2)
  - . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

## ARTICLE IAU2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### - Dans l'ensemble de la zone IAU :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### - Dans la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »,

- la sous destination « industrie » : les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

## Conditions d'urbanisation de la zone

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble de la zone ; l'opération peut être réalisée en plusieurs phases.

- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone,

- Les équipements publics nécessaires à l'opération doivent être réalisés,

- La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE IAU3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### II.I.I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, celle-ci est autorisée sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- d'avoir l'autorisation de surplomb du domaine public.

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

**Si aucune indication n'apparaît sur le plan de règlement graphique**, la façade sur rue de la construction principale devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum de l'emprise** des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les chemins piétonniers.

#### Constructions annexes

Les annexes ne pourront s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale excepté pour le carport qui est autorisé à l'avant de la façade sur rue de la construction, uniquement à l'alignement.

#### II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

. A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement au niveau de la façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### Pour les constructions annexes :

A moins que la construction annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

#### II.1.3. Hauteur maximale

. Les règles de hauteur ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

. Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

. En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.

. Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres à l'égout de toiture ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des **constructions principales** est fixée à :

- 10 mètres au faitage
- 7 mètres à l'acrotère.
- 7 mètres à l'égout de toiture ou au brisis en cas de toiture à la mansard.

## ARTICLE IAU4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### Aspect extérieur

Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés bruts.

Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

#### Clôtures

##### En limite séparative

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 mètres

##### En limite du domaine public

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres.

Les matériaux utilisés seront qualitatifs et s'intégreront dans le paysage environnant.

## ARTICLE IAU5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Les surfaces libres de toutes constructions** seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

## ARTICLE IAU6 – STATIONNEMENT

#### Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

## - Constructions à usage de logement

### Habitation

Maison individuelle	2 emplacements hors garage (en façade sur rue)
Logement	2 emplacements en façade sur rue

- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 10m <sup>2</sup> de salle
- Commerce supérieur à 100m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20m <sup>2</sup> de surface de plancher
- Bureaux	1 emplacement pour 15m <sup>2</sup> de surface de plancher
- Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
- Atelier automobile	1 emplacement pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher

### Stationnement de véhicules électriques et non motorisés (vélo, ...)

Dans les immeubles collectifs habitation (constructions nouvelles), un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé sera réalisé. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il devra être dimensionné à raison d'un vélo par logement au minimum avec un ratio minimal de 0,75 m<sup>2</sup> de surface de local par vélo.

## SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE IAU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### -Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

## ARTICLE IAU 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### - Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### - Gestion des eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) à la parcelle est encouragée pour les nouvelles constructions.

**Se référer au zonage d'eaux pluviales de la CAFPF**

**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**



# CHAPITRE I

## LA ZONE A et le secteur Azh

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone comporte un secteur Azh (concerné par les zones humides du SAGE du Bassin houiller) où aucune construction n'est autorisée, hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements collectifs

#### La zone A est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- un risque mouvement de terrain est identifié en zone A.  
Le secteur à risque est représenté sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.
- l'aléa modéré du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa très faible de sismicité.

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans le secteur Azh, toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté :

- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.  
**Point sur les extensions des bâtiments agricoles existants dans la zone Azh (voir avec CA)**

Dans l'ensemble de la zone A (hormis le secteur Azh), toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté :

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.

- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par **les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées**.

- **Les constructions à usage d'habitation, les extensions et annexes à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le **prolongement de l'acte de production** ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une entreprise agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.

- **Les extensions des constructions isolées à usage d'habitation** non liées à une exploitation agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

- **les annexes des constructions isolées à usage d'habitation** non liées à une exploitation agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 5 mètres de haut au faitage.

- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### II.I.I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

. Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins, exceptés pour les extensions des constructions agricoles existantes ne respectant cette règle. Dans ce cas, l'extension pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant,
- à moins de 50 mètres des forêts
- à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales et
- à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

### II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

### II.1.3. Hauteur maximale

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

La hauteur maximale, hors tout, des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 15 mètres.

## **ARTICLE A4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Prescriptions générales**

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts.

## **ARTICLE A5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.



## ARTICLE A6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

## SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE A7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **-Voirie**

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

#### **- Accès**

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

**La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.**

**Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.**

**En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué.**

**Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.**

### ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **- Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

#### **- Assainissement**

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

### **- Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Voir Zonage d'eaux pluviales CAFPF**

**TITRE V :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE I

## LA ZONE N et les secteurs Nj, Ne et Nzh

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend deux secteurs spécifiques :

**Nj** : correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins sont autorisés sous conditions,

**Nzh** : correspondant à des secteurs de zones humides

**Ne** : correspondant à un secteur d'équipements

La zone N est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa modéré du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa très faible de sismicité

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE NI – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N2

## ARTICLE N2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LE SECTEUR N, Ne et Nzh : on interdit tout exceptées :

- les **constructions et installations d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve de préserver les zones humides.

DANS LE SECTEUR Nj :

- **les abris de jardin** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une emprise au sol

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins,
- à moins de 50 mètres des forêts
- à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales et
- à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

#### II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée



horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### II.1.3. Hauteur maximale

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

*DANS LE SECTEUR Nj :*

**La hauteur maximale** des abris de jardins ne devra pas excéder 3,00 mètres à l'égout de toiture ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

## **ARTICLE N4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Prescriptions générales**

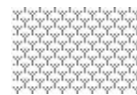
Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts.

## **ARTICLE N5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) ou par ★ en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.



## **ARTICLE N6 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

## SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE N7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **- Voirie**

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

#### **- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

**La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.**

**Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.**

**En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué.**

**Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.**

### ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **- Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

#### **- Assainissement**

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

#### **- Eaux pluviales**

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est encouragée pour les nouvelles constructions en tenant compte du règlement d'assainissement en vigueur

**Voir Zonage d'eaux pluviales CAFPF**